

Следующая типовая Политика справедливого обеспечения жильем была разработана Отделом по гражданским правам штата Нью-Джерси, чтобы отобразить жилищные гарантии, изложенные в Законе штата Нью-Джерси о борьбе с дискриминацией, N.J.S.A. § 10:5-1 по -49 (LAD), Закон о справедливом обеспечении жильем штата Нью-Джерси, § 46:8-52 по -64 (FCHA), а также Федеральное жилищное законодательство. Эта типовая Политика справедливого обеспечения жильем может быть использована компаниями-поставщиками жилья в качестве ресурса для создания собственной политики справедливого обеспечения жильем.

Типовая Политика справедливого обеспечения жильем

Эта политика компании [наименование компании-поставщика жилья] разработана в соответствии с Законом о борьбе с дискриминацией (LAD) штата Нью-Джерси, N.J.S.A. § 10:5-1 по -49, и Законом о справедливом обеспечении жильем (FCHA) штата Нью-Джерси. § 46:8-52 по -64 (вступает в силу 1 января 2022 года).

LAD:

Согласно Закону о борьбе с дискриминацией (LAD), [наименование компании-поставщика жилья] гарантирует, что все виды жилья, а также все условия и привилегии, связанные с таким жильем, должны быть доступны для всех лиц независимо от фактической или предполагаемой расы, вероисповедания, религии, цвета кожи, национального происхождения, национальности, происхождения, беременности или кормления грудью, пола, гендерной идентичности или самовыражения, сексуальной ориентации, состава семьи (определяемого как уход или опека над ребенком в возрасте до 18 лет или беременности), инвалидности, обязанности служить в вооруженных силах США, семейное положение, статус гражданского союза, или статус домашнего партнерства. Закон о борьбе с дискриминацией (LAD) также запрещает дискриминацию в жилищной сфере на основании источника законного дохода, используемого для оплаты аренды или ипотеки (включая ваучеры на выбор жилья согласно Разделу 8, Программу экстренной помощи в аренде жилья COVID-19 (CVERAP), Программу помощи в аренде жилья штата (SRAP), временную помощь в аренде жилья (TRA), Программу предотвращения выселения (EPP), пособие по безработице, алименты на ребенка и супруга, дополнительный доход в рамках государственного социального обеспечения).

Эта политика означает, что, помимо прочего, владельцы и операторы компании [наименование компании-поставщика жилья] не дискриминируют лиц в любом аспекте продажи, аренды или заселения жилья на основании их фактической или предполагаемой принадлежности к категории, защищенной Законом о борьбе с дискриминацией (LAD), или их связи с кем-либо, кто относится к категории, защищенной Законом о борьбе с дискриминацией (LAD), или на основании их источника законного дохода. В частности, они обязуются не делать следующего:

- A. Отказывать в продаже или аренде, отказывать в переговорах о продаже или аренде или иным образом делать жилье недоступным для любого лица на основании принадлежности к категории, защищенной Законом о борьбе с дискриминацией (LAD);
- B. Дискриминировать любое лицо на основании принадлежности к категории, защищенной Законом о борьбе с дискриминацией (LAD), в плане условий, положений или привилегий продажи, аренды или проживания, включая стоимость аренды;
- C. Выселять или отказывать в продлении договора аренды любому арендатору на основании принадлежности к категории, защищенной Законом о борьбе с дискриминацией (LAD);
- D. Озвучивать, печатать или публиковать любые заявления, включая печатные объявления и сообщения в Интернете, которые содержат признаки предпочтения, ограничения или



дискриминации лиц на основании их принадлежности к категории, защищенной Законом о борьбе с дискриминацией (LAD);

- E. Заявить любому лицу, что какое-либо жилище недоступно для осмотра, аренды или продажи, когда оно действительно доступно, на основании принадлежности к категории, защищенной Законом о борьбе с дискриминацией (LAD);
- F. Отговаривать людей от (аренды / приобретения) желаемого жилья или представлять, что район меняется таким образом, что это может снизить стоимость недвижимости, увеличить преступность или снизить качество общественных услуг, включая школы, на основании принадлежности к категории, защищенной Законом о борьбе с дискриминацией (LAD);
- G. Отказать в аренде потенциальному арендатору или отговорить потенциального арендатора от сдачи в аренду, потому что они планируют платить с помощью ваучеров на выбор жилья по Разделу 8, Программа экстренной помощи в аренде COVID-19 (CVERAP), SRAP (Государственная программа помощи в аренде), TRA (временная помощь в аренде), Программа предотвращения выселения (EPP) или любая другая субсидия или ваучер, предоставляемые федеральной, государственной или местной программой субсидирования аренды; или другие источники дохода, включая пособия по безработице, алименты на ребенка, алименты на бывшего супруга и дополнительный доход в рамках государственного социального обеспечения; или сообщать о любом таком ограничении или отказе в любой печатной рекламе, в устном или письменном заявлении или публикации в Интернете (например, такие утверждения как «не принимаются ваучеры согласно Раздела 8», Извините «TRA не принимается» или «для данной собственности не принимаются ваучеры согласно Раздела 8» запрещены);
- H. Поставить условием получение жилья или каких-либо связанных с ним правил, положений или льгот, принятие нежелательных сексуальных ухаживаний или просьб о сексуальных услугах, или сексуально домогаться или совершать другие действия сексуального характера, что создает запугивающую, враждебную или оскорбительную обстановку в жилье, или позволять другим делать это;
- I. Сексуально домогаться или совершать другие действия сексуального характера на основании принадлежности к любой категории, защищенной Законом о борьбе с дискриминацией, которое создает запугивающую, враждебную или оскорбительную обстановку в жилье, или позволять другим делать это;
- J. Предпринимать любые действия, перечисленные в подразделах (A) - (I), на основании предполагаемой принадлежности человека к категории лиц, находящихся под защитой Закона о борьбе с дискриминацией, или его связи с кем-либо, кто является действительным или предполагаемым членом категории лиц, находящихся под защитой Закона о борьбе с дискриминацией;
- K. Вводить необоснованные ограничения на заселение семей с детьми;
- L. Отказать в предоставлении разумно обоснованных приспособлений и разумно обоснованных модификаций человеку с ограниченными возможностями, как объясняется далее в Приложении А;
- M. Выборочно интересоваться информацией и/или документацией или запрашивать информацию и / или документацию об иммиграционном статусе или гражданстве потенциального арендатора или покупателя на основании фактического или предполагаемого национального происхождения, расы или этнической принадлежности лица;

- N. Не учитывать получение и использование человеком помощи на аренду жилья (например, ваучеры на выбор жилья согласно Раздела 8, SRAP или TRA, EPP, пособия по безработице, алименты на ребенка или для бывшего супруга, а также государственная субсидия) при применении требований минимального дохода к заявлению человека на аренду жилья (любое требование минимального дохода, финансовый стандарт или стандарт дохода должны быть рассчитаны только на основе части арендной платы, которую должен оплачивать арендатор, а не всей месячной арендной платы).
- O. Нарушать Руководство Министерства жилищного строительства и городского развития США от апреля 2016 года, вводя абсолютные исключения для всех лиц с любым предыдущим арестом или судимостью; или использовать криминальную историю в качестве предлога для намеренной дискриминации по признаку расы или национального происхождения.

Закон о справедливом обеспечении жильем (FCHA):

Согласно Закону о справедливом обеспечении жильем (FCHA), компания [наименование компании-поставщика жилья] подтверждает, что они не будут выяснять криминальное прошлое заявителей в материалах первоначального заявления или каким-либо иным образом рассматривать судимости заявителей до тех пор, пока не будет сделано условное предложение жилья, за исключением случаев осуждения за преступную деятельность, связанную с наркотиками, изготовлением или производством метамфетамина на территории жилья, оплачиваемого с помощью федеральных программ, или если заявитель подлежит пожизненной регистрации в государственном реестре лиц, совершивших преступление сексуального характера.

Ни одно из положений Закона о справедливом обеспечении жильем (FCHA) не требует от арендодателей или поставщиков жилья учитывать судимость человека при предоставлении жилья. Если компания-поставщик жилья все же проверяет криминальную историю заявителя после условного предложения, в таком случае действуют особые ограничения. Компания-поставщик жилья должна провести индивидуальный анализ судимости заявителя и может отказать в жилье, только если отзыв условного предложения необходим для соблюдения существенного, законного и недискриминационного интереса.

Компания [наименование компании-поставщика жилья] также будет соблюдать требования Закона о справедливом обеспечении жильем (FCHA) следующим образом:

- Компания [наименование компании-поставщика жилья] не будет учитывать некоторые виды уголовного прошлого, включая аресты или обвинения, которые не привели к уголовному осуждению, погашенные судимости, судимости, отмененные в результате помилования, отмененные и иным образом юридически аннулированные судимости, признания несовершеннолетних виновными в совершении правонарушений и закрытые записи.
- Если компания [наименование компании-поставщика жилья] решает учитывать уголовное прошлое кандидата после условного предложения, приняты во внимание будут только:
 - судимости за убийство, сексуальное насилие при отягчающих обстоятельствах, похищение, поджог, торговлю людьми, сексуальное насилие, создание угрозы благополучию ребенка в нарушение Законов штата Нью-Джерси 2С:24-4(b)(3);
 - судимости за любое преступление, требующее пожизненной государственной регистрации в качестве лица, совершившего сексуальное преступление;
 - судимости за любое преступление 1-й степени или освобождение после отбытия тюремного срока за это преступление в течение последних 6 лет;
 - судимости за любое преступление 2-й или 3-й степени или освобождение после отбытия тюремного срока за такое преступление в течение последних 4 лет; или

- судимости за любое преступление 4^{-й} степени или освобождение после отбытия тюремного срока за это преступление в течение последнего 1 года.
- Если компания [наименование компании-поставщика жилья] обнаруживает одну из вышеупомянутых записей в уголовной истории заявителя, компания [наименование компании-поставщика жилья] проведет индивидуальную оценку на основе следующих факторов, чтобы определить, будет ли отзыв условного предложения соответствовать существенному, законному и недискриминационному интересу:
 - Характер и тяжесть правонарушения (правонарушений)
 - Возраст заявителя на момент совершения правонарушения (правонарушений);
 - Как давно произошло правонарушение (правонарушения);
 - Любая информация, предоставленная заявителем в свою пользу после совершения правонарушения (правонарушений);
 - Если правонарушение (правонарушения) повторится (повторятся) в будущем, повлияет ли это на безопасность других жильцов или имущества; и
 - Произошло ли правонарушение (правонарушения) на территории жилой собственности или в связи с жилой собственностью, которое заявитель арендовал или сдает в аренду
- Если компания [наименование компании-поставщика жилья] намеревается учитывать историю судимостей, как это предусмотрено Законом о справедливом обеспечении жилья после условного предложения, они не будут принимать плату за подачу заявления до раскрытия этого факта заявителю и предоставления ему возможности представить доказательства возможных неточностей в его судимости, другие доказательства реабилитации или смягчающие факторы. Это требование может быть выполнено с помощью типового заявления о раскрытии информации, размещенного на сайте Отдела гражданских прав штата Нью-Джерси по ссылке https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf.
- Если компания [наименование компании-поставщика жилья] отзывает условное предложение на основании судимости заявителя, она должна предоставить в письменном виде обоснование, которое можно составить, используя образец уведомления об отзыве предложения на сайте Отдела по гражданским правам, расположенном по адресу https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf. Затем заявитель может запросить информацию, на которую опиралась компания-поставщик жилья, и может представить данные о смягчающих обстоятельствах или неточностях, связанных с аспектами его судимости, которые могут быть рассмотрены в соответствии с Законом о справедливом обеспечении жильем (FCHA), которую затем должна рассмотреть компания-поставщик жилья.
- Компания [наименование компании-поставщика жилья] не будет дискриминировать лиц с криминальным прошлым в любой рекламе, объявлениях или публикациях. Компания [наименование компании-поставщика жилья] также не будет требовать от соискателей пройти тестирование на наркотики или алкоголь, или предоставить информацию из лечебного учреждения.
- Если компания [наименование компании-поставщика жилья] использует любого поставщика или стороннее физическое / юридическое лицо для проверки судимости от их имени, от компании [наименование компании-поставщика жилья] потребуется принять разумные меры для обеспечения того, чтобы поставщик или стороннее физическое / юридическое лицо провело проверку судимости в соответствии с требованиями Закона о справедливом обеспечении жильем. Компания [наименование компании-поставщика жилья] будет нести

ответственность в соответствии с Законом о справедливом обеспечении жильем (FCHA) за то, что полагается на расследование о криминальном прошлом, проведенное поставщиком или сторонним лицом или организацией в нарушение (FCHA), если она не предприняла разумных мер для обеспечения соответствия требованиям. В частности, если компания [наименование компании-поставщика жилья] получила результаты расследования уголовного прошлого, проведенное поставщиком или сторонним физическим или юридическим лицом с нарушением Закона, поскольку в его ходе были выявлены записи, которые запрещено рассматривать в соответствии с Законом, компания [наименование компании-поставщика жилья] должна продемонстрировать, что она не полагалась на эту информацию при принятии решения предоставления аренды заявителю.

Любой агент, сотрудник или уполномоченное лицо [наименование компании-поставщика жилья], не соблюдающий данную политику, будет подвергнут соответствующему дисциплинарному взысканию. Пожалуйста, сообщайте о любом нарушении данной политики [имя и контактная информация сотрудника, которому следует направлять жалобы по поводу нарушения].

Вы не можете и не будете подвергаться преследованиям за подачу жалобы в соответствии с данной политикой или за попытку осуществить свои права в соответствии с данной политикой, Законами о борьбе с дискриминацией или о справедливом обеспечении жильем.

Любые действия, предпринятые агентом, сотрудником или уполномоченным лицом компании [наименование компании-поставщика жилья] в нарушение требований, изложенных в данной политике, может представлять собой нарушение Закона о борьбе с дискриминацией и/или Закона о справедливом обеспечении жильем. Любой арендатор или заявитель, который считает, что любой владелец, агент, сотрудник или уполномоченное лицо компании [наименование компании-поставщика жилья] нарушил любое из вышеперечисленных положений, может обратиться в Отдел по гражданским правам штата Нью-Джерси на сайте www.NJCivilRights.gov или по номеру (866) 405-3050. Жалоба должна быть подана в Отдел по гражданским правам штата Нью-Джерси в течение 180 дней с момента предполагаемого дискриминационного действия. Отдел по гражданским правам штата Нью-Джерси предлагает ряд информационных бюллетеней по вопросам справедливого жилья, которые доступны по ссылке <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>.

**Приложение А: Разумные уступки и модификации
для людей с ограниченными возможностями**

Компания [наименование компании-поставщика жилья] дает возможность делать разумные уступки в отношении своих правил, политик, практик, процедур или услуг, когда такие дополнения необходимы, чтобы предоставить лицу с ограниченными возможностями равную возможность пользоваться жильем и пользоваться им, и когда уступки в отношении правил не вызовут неоправданных затруднений для компании [наименование компании-поставщика жилья]. Некоторые примеры того, что может представлять разумную уступку, включают разрешение третьей стороне совместно подписывать договор аренды или вносить арендную плату от имени арендатора с ограниченными возможностями или делать исключение в каждом конкретном случае из общей политики здания с запретом домашних животных, чтобы помочь вселиться лицу с животным для эмоциональной поддержки. Обратите внимание, что служебные животные или животные-поводыри, в отличие от животных, оказывающих эмоциональную поддержку, автоматически освобождаются от правила запрета содержать домашних животных. Животные-поводыри и служебные животные тренируются индивидуально, чтобы выполнять конкретные задачи, связанные с ограниченными возможностями хозяина, такие как оказание слепому человеку помощи при передвижении или помощь человеку, болеющему эпилепсией, во время припадка.

Компания [наименование компании-поставщика жилья] также позволит вносить оправданные изменения в физические помещения, когда это необходимо, чтобы предоставить человеку с ограниченными возможностями равную возможность пользоваться жильем и комфортно пользоваться им, и когда такая модификация не вызовет чрезмерных трудностей для [наименование компании-поставщика жилья]. Разумная модификация — это структурное изменение, внесенное в интерьер или экстерьер индивидуальной жилой единицы или общей зоны для удобства жильца с ограниченными возможностями.

Чтобы подать запрос о разумно обоснованных уступках или модификациях, свяжитесь с контактным лицом [имя, номер телефона и адрес электронной почты сотрудника поставщика жилья, которому следует направлять запросы на предоставление разумной уступки/модификации]. Для обработки вашего запроса компания [наименование компании-поставщика жилья] может потребовать подтверждающие документы от лечащего врача или специалиста по психическому здоровью, чтобы подтвердить, что у вас есть инвалидность, как она определена в Законе о борьбе с дискриминацией, и что запрашиваемое приспособление или модификация необходимы для предоставления вам равной возможности пользоваться жильем и наслаждаться им. Все запросы и информация, связанная с запросом, включая медицинскую информацию, будут храниться в тайне, за исключением случаев, когда раскрытие информации требуется по закону.

Компания [наименование компании-поставщика жилья] незамедлительно примет решение по вашему запросу и предоставит это решение в письменном виде. Если компания [наименование компании-поставщика жилья] не сможет предоставить запрошенные уступки или модификацию, мы попытаемся достичь компромисса, приемлемого для вас.

Вы не можете и не будете подвергаться преследованиям за обращение с просьбой о предоставлении жилья или модификации в соответствии с данной политикой или за попытку реализовать свои права в соответствии с данной политикой или Законом о борьбе с дискриминацией.

Любое лицо, считающее, что в просьбе о предоставлении жилья или модификации было незаконно отказано или необоснованно задержано, может обратиться в Отдел гражданских прав штата Нью-Джерси через сайт www.NJCivilRights.gov или по телефону 1-866-405-3050. Жалобу следует подать в Отдел по гражданским правам штата Нью-Джерси в течение 180 дней после того, как компания-поставщик жилья отказала в удовлетворении просьбы о предоставлении жилья.